

Plats: Söråkers Herrgård

Tid: 2022-12-14 kl 08.15-12.15 med efterföljande lunch.

Närvarande styrelsen

Per Arne Olsson	ordf
Pirjo Jonsson	v ordf
Ronnie Söderlund	
Robert Thunfors	
Mats Larsson	Deltog från § 104

Lotta Backman, Vision

Deltagare övriga

Micael Löfqvist
Vanja Aldengård
Anna-Malin Ekblom
Linda Byström
Thomas Svelander

Kl 11.30 är Modulgruppens representanter inbjudna

Alexis Aminoff ev via Teams

Jan Calissendorf

Håvard Jegerstedt

Beslutsförteckning

§ 101 – 112

- 101 Mötets öppnande och val av justerare
- 102 Beslut - Godkännande av föregående protokoll
- 103 Beslut - Godkännande av dagordning
- 104 Beslut – Periodrapport månad 1-11
- 105 Rapport – Tema Organisation
- 106 Beslut – Internkontrollplan 2023
- 107 Beslut – Kvarstående punkt granskning KPMG
- 108 Beslut – Omsätta och nyuppta lån via Kommuninvest för år 2023
- 109 Rapport – Elpris
- 110 Rapport – Nyproduktion Söråker
- 111 Övriga frågor och nästa möte
- 112 Mötet avslutas

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2022-12-14

Beslut

§ 101 Mötets öppnande och val av justerare

Ordförande öppnar mötet.

Val av justerare, föreslås Ronnie Söderlund

Styrelsen beslutar:

1, Ordförande och Ronnie Söderlund justerar dagens protokoll.

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2022-12-14

Beslut

§ 102 Genomgång och godkännande av föregående mötesprotokoll

Protokoll 2022-11-23

Styrelsen beslutar:

1, Godkänna föregående protokoll och lägga det till handlingarna.

§ 103 Godkännande av dagordning

Noteras att kl 11.30 kommer representanter från Modulgruppen presentera koncept för att snabbt bygga bostäder, t ex på mark som inte är detaljplanerad för bostäder. Bostäder byggs med tillfälligt bygglov och med t ex Timråbo som blockhyresgäst. Dvs Timråbo förväntas hyra hela byggnaden, för att i sin tur hyra ut och stå för drift samt underhåll.

Styrelsen beslutar:

- 1, Godkänna dagordningen

§ 104 Periodrapport månad 1-11

	Budget 2022	Utfall kkkr 22.11	Utfall % 22.11	Utfall kkkr 21.11	Årsprogn. 2022	Utfall 2021
Rörelsens intäkter						
Bostäder	122 050	109 786	90%	108 412	120 600	118 327
Lägenhetsel	4 400	3 375	77%	3 277	4 400	4 588
Lokaler	20 000	19 276	96%	18 465	20 000	20 137
Garage o Bilplatser	3 640	3 290	90%	3 197	3 600	3 492
Ersättningar	160	109	68%	83	160	792
Rabatter	-350	-121	35%	-66	-150	-72
	149 900	135 715	91%	133 368	148 610	147 264
Rörelsens kostnader						
Administration	-20 989	-18 100	86%	-16 339	-20 500	-18 921
Företagsförsäkring	-1 200	-1 120	93%	-981	-1 200	-1 060
Riskkostnader	-4 600	-5 900	128%	-7 694	-6 000	-7 837
Reklam o marknadsföring	-706	-789	112%	-718	-850	-846
Fastighetsskatt	-1 500	-1 375	92%	-1 375	-1 500	-1 403
Planenliga avskrivningar	-26 000	-22 554	87%	-21 980	-26 300	-25 135
Övriga driftkostnader	-605	-417	69%	-504	-450	-563
	-55 600	-50 255	90%	-49 591	-56 800	-55 765
Kostnader för underhåll						
Planerat underhåll	-10 000	-10 568	106%	-8 744	-12 000	-10 274
	-10 000	-10 568	106%	-8 744	-12 000	-10 274
Fastighetsskötsel, förbrukning						
Skötselkostnader	-19 200	-16 728	87%	-17 100	-18 700	-19 615
Reparationer	-17 000	-17 883	105%	-15 562	-19 000	-18 644
Vatten	-7 300	-6 818	93%	-6 250	-7 500	-7 264
Fastighetsel	-8 900	-8 116	91%	-8 000	-8 900	-8 915
Sopor	-3 300	-3 225	98%	-2 500	-3 500	-3 067
Uppvärmning	-17 000	-14 335	84%	-14 816	-17 000	-16 899
	-72 700	-67 105	92%	-64 228	-74 600	-74 404
Driftnetto	48 801	40 180		50 417	42 610	42 263
Finansiella poster						
Ränteintäkter o annuitet ansl.lån	700	714	102%	543	700	592
Räntekostnader	-6 500	-6 687	103%	-4 659	-7 400	-5 543
	-5 800	-5 973	103%	-4 116	-6 700	-4 951

Periodens rörelseresultat	5 800	1 814	31%	6 689	-1 490	1 870
Nedskrivning						
Söråker		-15000			-15000	
Periodens rörelseresultat		-13 186			-16 490	
Koncernkonto 30						
nov	80 492					

Periodrapport 20220101-20221131

Intäkter

Något sämre än budget. En ökning av vakanser. Noteras att intäkter för hyresgästel släpar och justeras på period 12.

Administration

Följer i stort sett budget

Risikkostnader

Sämre än budget. Kostnad vattenskador höga.

Avskrivningar

Följer i stort sett budget.

Övriga kostnader

Följer i stort sett budget.

Underhåll

Sämre än budget, 2 miljoner. En ökning av underhåll badrum. Budget för investering minskad med samma belopp.

Skötsel

Bättre än budget, bla minskade personalkostnader och mindre snöröjning.

Reparationer

Högre än budget, bla ökade materialkostnader.

Taxebundna kostnader

Följer budget.

Finansiella kostnader

Sämre än budget. Högre räntor på omläggning av 2 st lån samt nytt lån på 92 miljoner (nybygge Söråker).

Nedskrivning Söråker

Här har vi gjort nedskrivning enligt kalkylen på 15 miljoner. Ev. högre kostnader för bygget kan medföra ytterligare nedskrivning.

Styrelsen beslutar:

1, Att godkänna periodrapport 2022-11-31 utan ytterligare åtgärder

§ 105 Tema organisation

Vd och HR-ansvarig går rapport kring organisation.

- Personalnyckeltal
- Arbetsmiljö
- Pulsmätning hösten 2022

Styrelsen beslutar:

1, att godkänna rapporten och uppdra till vd att presentera en åtgärdsplan på mars månads styrelsemöte.

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2022-12-14

Beslut

§ 106 Internkontrollplan 2023

Vd går igenom internkontrollplan 2023.

Se bifogade filer i mapp 221214 Bilagor & Material i Box

Styrelsen beslutar:

- 1, att godkänna internkontrollplan 2023 och uppdra till vd att skicka rapporten till kommunstyrelsen för vidare handläggning.
- 2, att uppdra till vd att inför årets styrelsekonferens planera för genomgång av bolagets krisledningsplan.

§ 107 Omsätta och nyuppta lån via Kommuninvest för år 2023

VD och ekonomichef går igenom låneportföljen och behovet av att nyuppta lån samt omsätta lån under år 2023. Se nedanstående likviditetsprognos. Tillkommer Söråker med ca 30 000 000 mnkr.

Likviditetsprognos 2023

	Jan-Mars	Apr-Juni	Juli-Sept	Okt-Dec
Ingående balans	58100	37100	17350	-3300
Inkomster	37600	39800	39800	39800
Utgifter				
Räntor o amorteringar	-900	-1000	-1900	-2300
Borgensavgift	-2400			
Investeringar	-2000	-8000	-16000	-20000
Söråker nybygge	-18500	-18750	-11250	-6250
Äldrecenter	-300	-300	-300	-300
Underhåll	-2000	-1500	-3000	-3500
Taxebundna kostn.	-12500	-10000	-9000	-12500
Övriga driftkostn.	-17000	-17000	-16000	-16000
Skatt,moms,				
Arb.avg.	-3000	-3000	-3000	-3000
Utgående balans	37100	17350	-3300	-27350

Notering: Kreditlimit finns på 4 miljoner

Förslag till beslut:

Styrelsen uppdrar till verkställande direktör Micael Löfqvist, med ekonomichef Anna-Malin Ekblom som ersättare att från och med den 2023-01-01 till och med den 2023-12-31, för företagets räkning nyupplåna, dvs. öka företagets skulder under nämnda period, med totalt 60 000 000 kr.

Styrelsen uppdrar till verkställande direktör Micael Löfqvist, med ekonomichef Anna-Malin Ekblom som ersättare att för företagets räkning omsätta lån, dvs. låna upp belopp motsvarande belopp på de lån som förfaller till betalning.

Beslut:

1, Styrelsen uppdrar till verkställande direktör Micael Löfqvist, med ekonomichef Anna-Malin Ekblom som ersättare att från och med den 2023-01-01 till och med den 2023-12-31, för företagets räkning nyupplåna, dvs. öka företagets skulder under nämnda period, med totalt 60 000 000 kr.

2, Styrelsen uppdrar till verkställande direktör Micael Löfqvist, med ekonomichef Anna-Malin Ekblom som ersättare att för företagets räkning omsätta lån, dvs. låna upp belopp motsvarande belopp på de lån som förfaller till betalning.

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2022-12-14

Beslut

§ 108 Kvarstående punkt KPMG

VD och ekonomichef går igenom förslag till ny delegations- och attestreglemente.

Punkten är ett kvarstående arbete gällande att behandla synpunkter i lekmannarevisionens granskning av upphandling hos AB Timråbo, utförd av KPMG daterad 220111.
Senast behandlad på styrelsemöte i Timråbo 221123 § 95.

Styrelsen beslutar:

1, Att godkänna ny delegations- och attestreglemente samt uppdra till vd att meddela KPMG och kommunstyrelsen att åtgärder efter granskning är slutförda.

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2022-12-14

Rapport

§ 109 Elpriser

Uppdatering och diskussion gällande elpriser.

Styrelsen beslutar:

1, att godkänna rapporten.

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2022-12-14

Rapport

§ 110 Nyproduktion Söråker

Vd går igenom projektrapport till och med november.

Styrelsen beslutar:

1, att godkänna rapporten

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2022-12-14

§ 111 Övriga frågor och nästa möte

1, Styrelsemöte 2023-02-15, kl 08.15-12.15

Plats: Timråbos kontor, Terminalvägen 30

Styrelsen beslutar:

1, att fastställa ovanstående datum.

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2022-12-14

§ 112 Mötet avslutas

Ordförande avslutar mötet och önskar god jul & gott nytt år.